PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Ottawa[1]

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : automne 2008

Marché du neuf

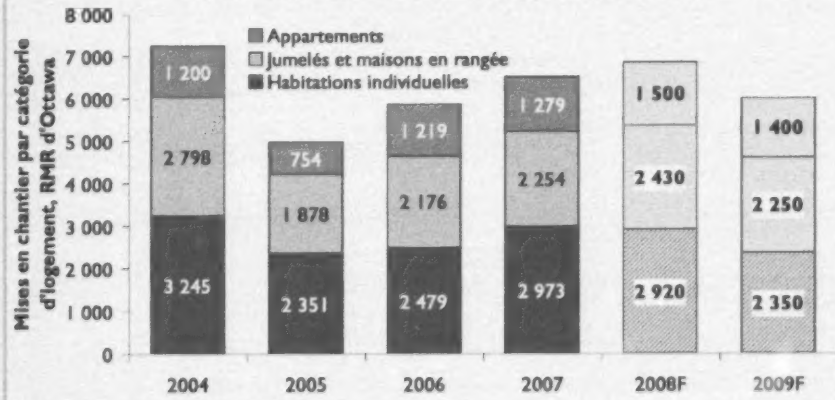
La construction résidentielle fléchira de 5,5 %

Le nombre de mises en chantier d'habitations est en bonne voie de terminer l'année en hausse de 5,3 % par rapport à l'an dernier; il atteindrait ainsi 6 850, ce qui constitue le troisième niveau d'activité en importance qui ait été relevé au cours des 20 dernières années. Malgré un repli au quatrième trimestre, la conjoncture du secteur de la construction résidentielle sera encore favorable en fin d'année.

Il sera toutefois difficile de maintenir ce rythme record de production de logements, lorsque l'économie

Figure 1

La construction résidentielle ralentit pour s'établir à un rythme plus susceptible de se maintenir



Source: Chambre immobilière d'Ottawa; prévisions de la SCHL

[1] partie ontarienne de la RMR d'Ottawa-Gatineau

Table des matières

1 **Marché du neuf**

2 **Marché locatif**

3 **Marché de la revente**

4 **Aperçu économique**

6 **Resumé des prévisions**

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.

Canada

SCHL CMHC

AU CŒUR DE L'HABITATION

d'Ottawa subira les contrecoups du ralentissement économique. À l'instar du marché de la revente, le marché du neuf affiche depuis peu une croissance réduite. En 2009, on prévoit qu'il se commencera 6 000 logements – une diminution de 12 % par rapport à 2008.

Selon les prévisions démographiques pour les dix prochaines années, la demande de logements va se contracter. Le nombre annuel de mises en chantier atteindra ainsi en moyenne 5 300. Au cours des dernières années, la construction résidentielle s'est accrue plus rapidement que la formation de ménages, dans le but de reconstituer les stocks.

Diminution de la part des maisons individuelles

Bien qu'elle demeure substantielle, la part que représentent les habitations individuelles dans le total des mises en chantier est passée de près de 64 % en 1999 à un peu plus de 45 % en 2007. L'activité se rapproche ainsi des prévisions à long terme selon lesquelles les habitations individuelles devraient représenter 40 % du total des mises en chantier, et les autres logements, 60 %. Le nombre de maisons individuelles commencées dans l'année atteindra 2 920, ce qui constitue un léger recul de 1,8 % par rapport à 2007. Ce chiffre devrait descendre à 2 350 d'ici la fin de 2009. En 2009, le prix des habitations individuelles neuves avancera à un rythme plus modéré (1,2 %) pour s'établir à 417 500 $.

La construction est vigoureuse en périphérie

Depuis le début de 2008, la construction résidentielle a été particulièrement robuste à Nepean, Cumberland et Kanata où les maisons en rangée représentaient plus de 40 % du total des mises en chantier, et les habitations individuelles, 40 %. Dans cette dernière catégorie, plus de 85 % des unités commencées dans la RMR d'Ottawa étaient situées à l'extérieur de la ceinture verte.

Avec l'expansion du marché de l'habitation dans la capitale nationale, l'activité dans les segments des habitations individuelles et des maisons en rangée sera particulièrement vigoureuse dans les nouveaux quartiers aménagés à l'extérieur de la ceinture verte. Les immigrants, dont le nombre ne cesse de croître, préfèrent les logements abordables situés en périphérie, malgré un temps de navette plus long.

Au total, 2 200 unités neuves seront ajoutées au parc de maisons en rangée, ce qui constitue le troisième niveau d'activité en importance qui ait été relevé au cours de 30 dernières années. Leur nombre descendra à 2 050 en 2009. Dans la capitale nationale, ce segment sera néanmoins celui qui affichera la plus forte croissance.

La construction d'habitations à forte densité sera favorisée

Les tendances économiques et démographiques expliquent la demande grandissante d'appartements à Ottawa. D'une part, le renchérissement des terrains au centre-ville encourage la densification et la production d'ensembles d'appartements à forte densité. D'autre part, un nombre croissant de jeunes professionnels et de retraités dans le groupe des baby-boomers préfèrent les commodités qu'offre la possession ou la location d'un appartement en copropriété. Compte tenu de ces facteurs, le nombre de logements en copropriété produits augmentera cette année au centre-ville et dans les quartiers centraux.

Les perspectives pour le secteur de la construction d'appartements sont fort prometteuses. En 2008, il se commencera 1 500 appartements, ce qui constitue le deuxième total en importance à avoir été relevé depuis 1992. L'an prochain, leur nombre s'établira à 1 400.

Marché locatif

Recul du taux d'inoccupation en 2009

Malgré la vive demande d'appartements locatifs provenant à la fois de jeunes adultes, de ménages à faible revenu et de nouveaux immigrants, ce secteur a enregistré moins de 3 % du total des mises en chantier au cours des cinq dernières années.

Puisque la ville d'Ottawa accueille chaque année autour de 6 000 immigrants en moyenne, la vive demande de logements locatifs, conjuguée à l'affaiblissement des stocks, se traduira par un resserrement du marché locatif. Il faut cependant souligner que les appartements en copropriété contribuent aussi à l'offre de logements locatifs, car certains investisseurs louent leur unité. Selon l'enquête menée par la SCHL en 2007, près de 20 % du parc de presque 20 000 appartements en copropriété

était offert en location. Par ailleurs, il ressort de l'Enquête sur le marché locatif secondaire réalisée l'an dernier qu'une proportion importante (4 %) de la population totale d'Ottawa occupe un logement du marché locatif secondaire.

Au cours des prochaines années, la demande de logements locatifs va s'accroître à Ottawa. Le renchérissement des habitations dissuadera certains locataires d'accéder à la propriété, si bien que le taux d'inoccupation devrait continuer de descendre, pour atteindre 1,9 % en 2008, avant de passer à 1,6 % en 2009. Même si la construction d'ensembles locatifs s'accélérait dans un proche avenir, il faudra environ deux ans avant que ces logements n'arrivent sur le marché.

En comparaison de 2007, le loyer mensuel moyen des appartements de deux chambres progressera de 2 % cette année, pour s'établir à 980 $. Il atteindra ensuite la barre des 1 000 $ en 2009. Les logements locatifs restent accessibles, leur abordabilité s'étant même améliorée depuis 2006. Cette conjoncture alimentera la demande future sur le marché locatif.

Marché de la revente

Le marché de la revente se rapproche de son point d'équilibre

Malgré la faiblesse de l'activité au premier trimestre, le marché de la revente de la région métropolitaine de recensement (RMR) d'Ottawa a connu des résultats impressionnants jusqu'à présent en 2008 : un autre indice de la vitalité remarquable de l'économie locale, en dépit de l'incertitude économique à plus vaste échelle. Il n'en demeure pas moins que l'activité observée récemment donnera lieu à une période d'accalmie relative sur le marché, et les ventes évolueront à un rythme plus susceptible d'être maintenu.

Ainsi, le nombre total de transactions sur le marché de l'existant descendra à 14 000 en 2008 – une baisse de 5 %. Ces résultats sont néanmoins élevés en regard des années antérieures, car ils représentent le deuxième chiffre en importance qui ait été relevé jusqu'à présent et dépassent de 4,8 % la moyenne annuelle des ventes depuis le tournant du siècle.

De plus, le marché de la revente d'Ottawa subira les effets du repli économique, et les transactions diminueront plus lentement, soit de 4 % en 2009, pour se chiffrer à 13 400. L'activité se stabilisera donc progressivement et évoluera à une cadence plus susceptible d'être maintenue à long terme.

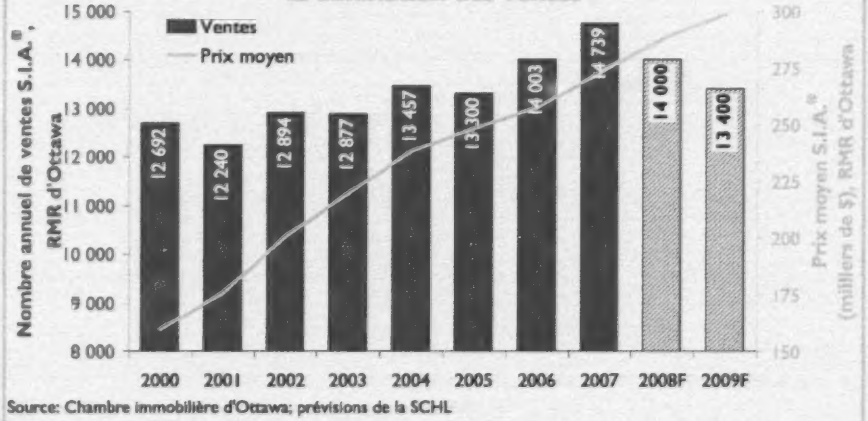
Le marché s'oriente vers son point d'équilibre

Les nouvelles inscriptions sur le marché de la revente ont fortement rebondi au deuxième trimestre de 2008, et on prévoit qu'elles termineront l'année avec une avance de 4 % par rapport à 2007. Bien qu'il s'agisse d'une hausse substantielle, les ventes de logements existants augmenteront à un rythme plus sain cette année, de sorte que le marché demeurera favorable aux vendeurs.

On prévoit qu'en 2009, le marché de l'existant de la capitale nationale se rapprochera de son point d'équilibre. En raison du léger repli de la demande et du volume élevé de nouvelles inscriptions, le rapport ventes-nouvelles inscriptions glissera sous la barre des 55 %. Dans ce contexte, les prix progresseront environ au même rythme que le taux d'inflation.

Figure 2

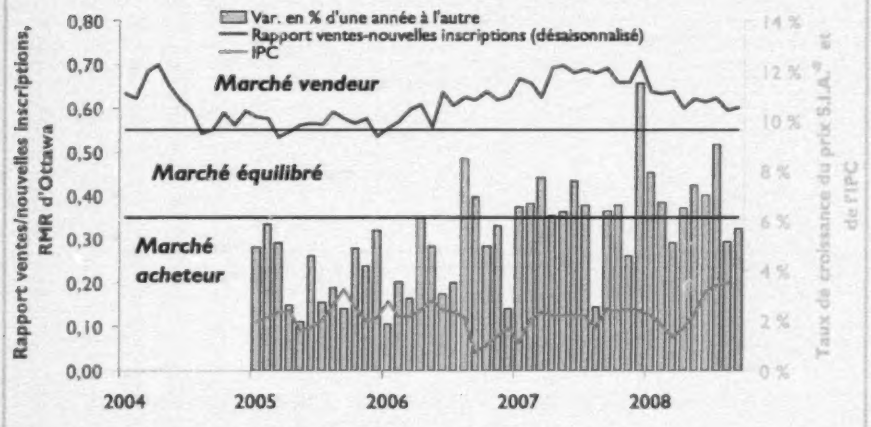
La croissance du prix de revente moyen se replie avec la diminution des ventes



Source: Chambre immobilière d'Ottawa; prévisions de la SCHL

Figure 3

Le marché de la revente demeure actif



Sources : Chambre immobilière d'Ottawa, Statistique Canada

Le prix moyen connaîtra une hausse modérée

Compte tenu de la croissance ralentie du prix des logements à Ottawa, on prévoit que le prix S.I.A.® moyen des habitations se situera à 288 500 $ à la fin de 2008, ce qui correspond à une hausse de 5,7 % en glissement annuel. En 2009, le marché ressentira davantage les effets de la décélération de l'économie et le prix de revente moyen montera plus lentement, soit de 3,6 %, pour effleurer la barre des 300 000 $.

La demande reste forte au centre-ville et dans les quartiers périphériques

Malgré le climat d'incertitude lié au repli économique, l'activité demeure forte au centre-ville et dans les quartiers périphériques en pleine expansion de la capitale. Cette tendance se maintiendra vu les préférences des nombreux baby-boomers prenant leur retraite et des jeunes professionnels qui souhaitent habiter près du centre-ville, à proximité des commodités urbaines. De ce fait, le prix des logements existants dans les quartiers centraux grimpera de plus de 9 % cette année.

Dans un contexte de renchérissement généralisé des habitations depuis le début de l'année, les secteurs de plus en plus prisés d'Orléans et de Barrhaven se sont démarqués en 2008, enregistrant non seulement une croissance des prix supérieure à la moyenne, mais aussi un nombre de ventes élevé. En 2009, l'activité demeurera robuste dans les régions périphériques d'Ottawa qui offrent des lotissements relativement nouveaux et des logements moins chers que dans la capitale nationale.

Aperçu économique

La vitalité du secteur public soutient l'économie d'Ottawa

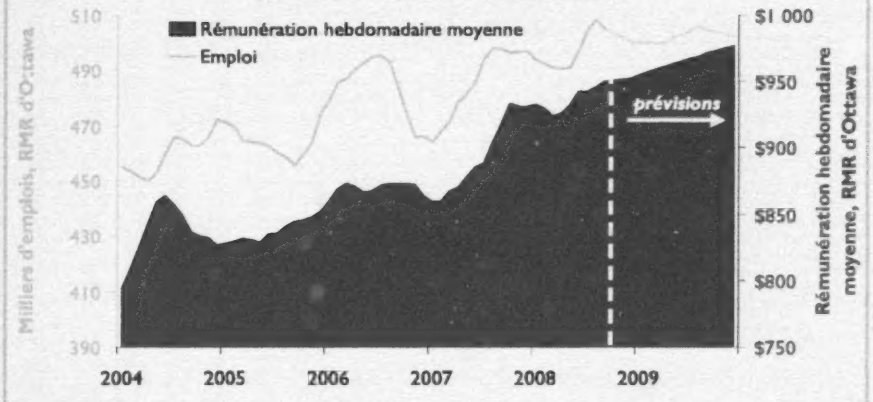
L'emploi devrait terminer l'année en forte hausse dans la capitale nationale avec une progression de 2,3 % par rapport à 2007 et un nombre moyen d'actifs de 498 000. La croissance de l'emploi ralentira toutefois, pour se situer à 0,8 % en 2009, et le total des personnes occupées atteindra alors un peu plus de 500 000, en moyenne.

Tandis que l'économie du Canada se replie, celle de la ville d'Ottawa évolue en sens contraire des tendances observées à l'échelle provinciale et nationale. Cela tient surtout à l'important et grandissant secteur de l'administration publique, où les gains réalisés ont plus que compensé les pertes subies dans les secteurs de la fabrication, de la construction et des transports.

Dans le secteur tertiaire, qui représente près de la moitié des actifs, le nombre d'emplois s'accroîtra de 4 % en 2008. On prévoit que ce rythme de croissance fléchira l'an prochain dans l'ensemble de la province, y compris à Ottawa, en conséquence de dépenses de consommation plus modérées.

Figure 4

La vitalité du marché de l'emploi alimente la confiance des consommateurs



Source: Statistique Canada, prévisions de la SCHL

La rémunération hebdomadaire moyenne alimente la demande de logements

Après avoir connu une augmentation vigoureuse de 2,1 % en 2008, la population active devrait croître à un rythme plus soutenable (1 %) en 2009, car les débouchés sur le marché du travail augmenteront moins rapidement que les chercheurs d'emploi, par suite de la décélération de l'économie. Le taux de chômage restera donc faible, mais il s'élèvera légèrement, pour se situer à 5,1 %.

La rémunération hebdomadaire moyenne terminera l'année en hausse de 5 % en regard de 2007. Elle avancera ensuite de 3 % en 2009 – une augmentation encore remarquable, mais plus proche du taux de croissance habituel. Ce niveau élevé de gains constitue le pilier de la vitalité de l'activité économique et stimule le marché de l'habitation dans la ville.

Hausse de la migration dans la région d'Ottawa-Gatineau

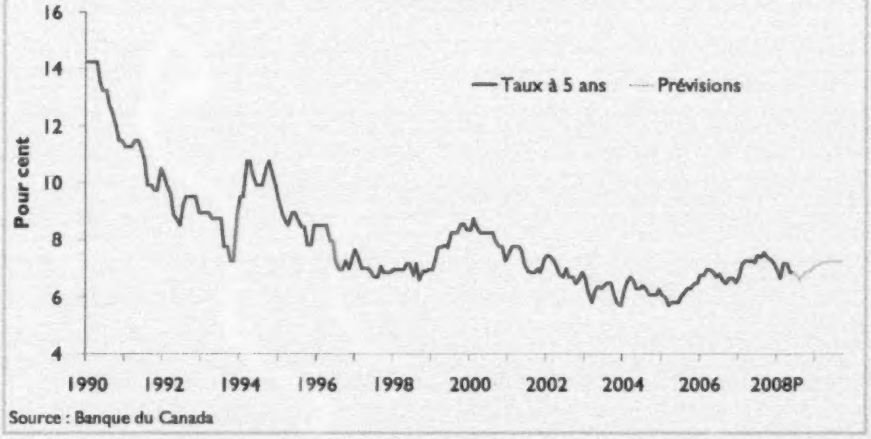
En 2007, la région a enregistré une hausse de son bilan migratoire supérieure à 8 500, le nombre de résidents atteignant près de 900 000 à Ottawa et plus d'un quart de million à Gatineau. À Ottawa – capitale canadienne de la haute technologie – la population active touche l'un des revenus les plus élevés du pays. Conjugué à la bonne tenue de l'emploi, ce facteur favorisera l'accroissement de la migration dans la région en 2009.

Taux hypothécaires

Les taux hypothécaires devraient rester relativement stables pendant le dernier trimestre de cette année; ils évolueront au plus d'entre 25 et 50 points par rapport à leurs niveaux actuels. Au cours de la première moitié de 2009, les taux affichés diminueront légèrement, compte tenu de la baisse du coût du crédit pour les institutions financières. Par contre, ils augmenteront quelque peu durant la deuxième moitié de 2009, par suite de l'accroissement du rendement des obligations. Au quatrième trimestre de cette année ainsi que l'an prochain, les taux affichés des prêts hypothécaires de un an devraient se situer entre 6,00 et 6,75 %, et ceux des prêts de trois ans et de cinq ans, entre 6,50 et 7,25 %.

Figure 5

Les taux hypothécaires resteront relativement stationnaires



Source : Banque du Canada

Resumé des prévisions
RMR d'Ottawa
Automne 2008

	2005	2006	2007	2008p	Var. en %	2009p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes S.I.A.®	13 300	14 003	14 739	14 000	-5,0	13 400	-4,3
Prix moyens S.I.A.® ($)	248 358	257 481	273 058	288 500	5,7	299 000	3,6
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	2 350	2 480	2 973	2 920	-1,8	2 350	-19,5
Logements collectifs	2 632	3 395	3 533	3 930	11,2	3 650	-7,1
Jumelés	300	383	300	230	-23,3	200	-13,0
Maisons en rangée	1 578	1 793	1 954	2 200	12,6	2 050	-6,8
Appartements	754	1 219	1 279	1 500	17,3	1 400	-6,7
Tous types de logement confondus	4 982	5 875	6 506	6 850	5,3	6 000	-12,4
Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (Ottawa-Gatineau)	4,6	3,1	1,8	1,7	-	1,7	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	3,3	2,3	2,3	1,9	-0,4	1,6	-0,3
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	920	941	961	980	2	1 000	2
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	5,06	6,28	6,90	6,75	-0,15	6,31	-0,44
Taux hypothécaires à 5 ans	5,99	6,66	7,07	7,05	-0,02	6,92	-0,13
Nombre annuel d'emplois	464 300	483 100	488 200	498 000	2,0	502 000	0,8
Croissance de l'emploi (%)	0,6	4,0	1,1	2,0	-	0,8	-
Taux de chômage (%)	6,6	5,1	5,1	5,0	-	5,1	-
Migration nette [1]	4 434	-725	1 000	2 675	-	2 425	-

Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus
[1] Les données de 2007 sur la migration sont une prévision

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2008 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

SOYEZ AU FAIT DU MARCHÉ DE L'HABITATION!

Prenez des décisions éclairées grâce aux données les plus récentes sur les tendances du marché de l'habitation au Canada et les occasions à saisir.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Rapports gratuits en ligne :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants - Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif

Rapports régionaux gratuits aussi disponibles :

- Enquête sur le logement des aînés, Colombie-Britannique
- Rapport sur les maisons de retraite, Ontario
- Les résidences pour personnes âgées - Étude de marché, centres urbains du Québec
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Analyse du marché de la revente, centres urbains du Québec

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!
Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

EQuilibrium[MC] : maison saine pour un environnement sain

Découvrez comment l'initiative des maisons EQuilibrium[MC] de la SCHL contribue à améliorer la qualité de vie des Canadiens grâce à des habitations plus saines, plus efficaces et plus confortables.

64313_2008_B02